

VISTO:

Lo dispuesto en las Ordenanzas N° 1631, 1745 y Código de Edificación; y.-

CONSIDERANDO:

Que es necesario clarificar las reglamentaciones acerca de los volúmenes edificables para el uso de garajes comerciales en relación al modo de computar el factor de ocupación total y el factor de ocupación mínimo en el caso de playas de estacionamiento.-

Que es conveniente facilitar y promover la implantación de dichos usos.-

Que la reglamentación existente en el Código de Edificación sobre cocheras, no responde a las necesidades actuales y acerca de playas de estacionamiento no se cuenta en dicho Código con norma alguna.-

Que el aumento de densidad de población en las áreas céntricas demanda este tipo de instalaciones.

Que ya fue prevista en el Código Urbano la obligación de destinar espacios para estacionamiento resulta pertinente actualizar las normas vigentes en la materia acorde con los avances edilicios.-

Que la Comisión Interna de Planificación y Control de Gestión en su despacho N° 171/94, dictamina aprobar el proyecto de Ordenanza que luce a fojas 08/23, de las presentes actuaciones. Despacho éste que fue ratificado y aprobado por Unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 18/94, celebrada por el Cuerpo el 15 de Julio del corriente año.-

Por ello, y en virtud a lo establecido en el Artículo 129 inciso a) de la Ley Provincial N° 53.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Sanciona la siguiente

**ORDENANZA**

**CAPITULO I: NORMAS GENERALES SOBRE COCHERAS Y/O PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-**

### ARTICULO 1º): ACCESOS Y SALIDAS:

1- Cada edificio, predio, local o espacio destinado a estacionamiento o cocheras, deberá disponer como máximo de un acceso y una salida por cada frente, cuyos anchos destinados a la circulación vehicular oscilarán entre 2,20 y 4,00 metros cada uno. En caso de acceso y salidas coincidentes podrán llegarse a un máximo de 6,00 metros.-

2- Cuando la capacidad de estacionamiento sea superior a 50 vehículos deberán contar con entrada y salida independientes.-

3- Cuando la entrada y salida estén a la par, la separación de las direcciones de marcha debe ser definida mediante marcación de pintura a bordillo resaltado.-

4- Cuando las cocheras sean de acceso directo desde la vía pública y de uso individual, dicho acceso será de 2.20 metros como mínimo. Estos se podrán ubicar juntos hasta un máximo de dos y en ningún caso la suma de los accesos a ellas superará los 6,00 metros.-

5- Los accesos a los estacionamientos, deberán estar ubicados a más de 10,00 metros de la intersección de las líneas de edificación y nunca en las ochavas. Los espacios destinados a estacionamiento de viviendas individuales sólo tendrán prohibida la ubicación de los accesos en las ochavas, cuando las dimensiones del terreno o la existencia de construcción aprobada, no permita los ingresos a 10,00 metros de la intersección de las líneas de edificación.-

6- Cuando el acceso y la salida de cocheras o playas de estacionamiento no sean coincidentes deberá dejarse entre ellos un espacio no menor de 2 metros.-

### ARTICULO 2º): RAMPAS

1- cuando la diferencia de nivel entre la cota de vereda y el lugar de estacionamiento es mayor de 1,00 metros y/o se accede por un declive superior al 10% habrá junto a la Línea Municipal un rellano de 4,00 metros de longitud mínima cuya pendiente no excederá del 1,5 %.-

2- La rampa tendrá una pendiente máxima del 20% en el sentido de su eje longitudinal.-

3- El solado de la rampa será de superficie antideslizante.-

4- En cada piso cada uno de los diferentes tramos de la rampa estará precedido en un rellano horizontal de 6,00 metros como mínimo.-

5- Ancho de la rampa: Depende del tipo de vehículo Rampa vehículos ligeros vehículos pesados Recta 3,00 metros 4,20 metros. A cada lado habrá una reserva de 0,30 metros sobre elevada 0,10 metros de la correspondiente calzada.-

6- El acuerdo

Los encuentros de rampas con otras de distintas pendientes o con planos horizontales se deberán suavizar por medio del acuerdo.-

El acuerdo se determinará trazando un plano paralelo al bisector del ángulo de la rampa.-

La longitud de este plano expresada en decímetros debe ser como mínimo igual al doble de la pendiente de la rampa expresada en tanto por ciento y nunca inferior a 3,00 metros.-

La pendiente del acuerdo resultará ser la mitad de la pendiente de la rampa

Ej: Pendiente de rampa 15%

Longitud del acuerdo 30 dm

AB Y CD // a b

Pendiente del acuerdo 7,5%

7- El Peralte.

en las rampas de tramos curvos se deberá efectuar el peralte correspondiente que variará de acuerdo con la siguiente tabla:

Radio interno de giro de la rampa en metros.	Pendiente transversal máxima en por ciento.
4,50	10,00
5,50	8,00
6,50	7,00
7,00	6,50
7,50	6,00
9,00	5,00
10,50	4,00
12,00	2,50
14,00	2,00

En ningún caso deberá ser el radio de giro de la rampa menor de 4,50 metros.-

8- La rampa contará a cada lado con una reserva de 0,30 metros sobre elevada 0,12 m de la cota de calzada.-

#### ARTICULO 3º): SEÑALES FONOS LUMINOSAS

Será obligatorio la colocación de dispositivos luminosos y sonoros que indiquen la salida de vehículos hacia la vía pública en garajes o playas de estacionamiento que tengan capacidad para guardar 10 o más vehículos automotores, ya sean en una única playa o en cocheras individuales, aunque sean de propiedad exclusiva. Esta instalación constará de un timbre de alarma y semáforo con los colores convencionales.-

#### ARTICULO 4º): CIRCULACION INTERIOR

1- Tanto el ingreso como el egreso de un vehículo debe hacerse marcha adelante y el camino de acceso desde vía pública hasta cada espacio de estacionamiento debe quedar permanentemente expedito, prohibiéndose su ocupación por vehículos detenidos.-

2- Las Circulaciones horizontales internas en los estacionamientos a 90 tendrán un mínimo de 5.50 metros.-

Para los estacionamientos a menos de 30 la calle de circulación podrá tener un ancho mínimo de 4,00 metros.-

Para los casos de estacionamiento en "fila india" la calle mínima será de 3,00 metros.-

**ARTICULO 5º): DISTRIBUCION DE VEHICULOS:**

1- Los espacios destinados al estacionamiento de los vehículos estará directamente conectados con la calle de circulación, debiendo tener como mínimo 2,50 metros de ancho y 5,00 metros de longitud.-

2- Por excepción se aceptarán cocheras con largo mínimo de 4,00 metros cuando lo justifiquen razones constructivas como ser: ventilaciones, columnas, etc y cuando la cantidad de cocheras incluidas en la presente excepción no supere el 20% del total que se ubican en el edificio.-

3- en los estacionamientos rentados es obligatorio la distribución de los vehículos, que se efectuará demarcando los espacios o cocheras respectivas.-

4- Se deberá presentar un gráfico de circulación indicando radios de giro, rampas columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos y los espacios de estacionamiento a fin de demostrar el cumplimiento de lo requerido en la presente reglamentación.-

**ARTICULO 6º): CAPACIDAD**

1- Un estacionamiento que se desarrolle un sólo nivel en planta baja o en varios niveles, si estos están comunicados entre sí por medios mecánicos (ascensores) no podrán albergar una cantidad de vehículos mayor que la que resulte de dividir la superficie libre tomada del estacionamiento por 25 m<sup>2</sup>; adoptándose siempre el número entero por defecto.-

**Sup.libre total de estacionamiento en m<sup>2</sup>**

**Número de vehículos----- 25 m<sup>2</sup>**

Se exceptúan de esta disposición los espacios de estacionamiento que comuniquen con la vía pública, los que deberán cumplir individualmente con una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup> y lado mínimo 2,5.-

2- Casos especiales.

Módulo de estacionamiento

a) Motocicletas o motoneta 2,00 m<sup>2</sup>

b) Omnibus, camión grande o similares.- 28,00 m<sup>2</sup>

De la cantidad teórica que resulte de dividir la superficie útil del local por los valores mencionados anteriormente se debe restar el porcentaje destinado a movimiento, para obtener la cantidad real de los vehículos que se pueden guardar.

**HASTA 10 VEHICULOS = 20%**

**HASTA 20 VEHICULOS = 17%**

**HASTA 50 VEHICULOS = 15%**

**MAS DE 50 VEHICULOS = 14%**

El cumplimiento de las superficies indicadas en este punto no exime demostrar en planta la real capacidad del estacionamiento con la indicación de cada espacio para estacionar.-

**ARTICULO 7°): DEFENSAS**

Los muros perimetrales divisorios o separativos con otras unidades de uso independiente del mismo edificio, deberán estar protegidos por defensas adecuadas ubicadas a la altura de los paragolpes de los vehículos o mediante cordón de 0,15 metros de altura, distante un metro de los paramentos.-

**ARTICULO 8°): INSTALACIONES ELECTRICAS.**

La instalación eléctrica será blindada o embutida en los muros, cuando los mismos sean reglamentarios .-

Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, toma corrientes, fusibles, se colocarán a no menos de 1,50 metros sobre el solado.-

Es obligatoria la colocación de disyuntor diferencial de una intensidad de frecuencia media de 30 m.A y poner puesta a tierra en tablero y en toda la instalación cuando se trate de playas descubiertas y puesta a tierra en tablero, tomas y semáforos en playas o estacionamientos cubiertos.-

Los circuitos de señalización e iluminación deben ser independientes entre sí.-

En las playas descubiertas se deberán usar cañerías y cajas estancas o cañerías y cajas semipesadas con tapa hermética.-

El acceso vehicular deberá estar perfectamente iluminado, sin que se produzca el encandilamiento o deslumbramiento del conductor. El nivel medio de iluminación debe ser de 10 LUX con un mínimo de 3 Lux, dichos niveles se tomarán a 1,00 metro sobre el nivel del solado.-

**ARTICULO 9°): SERVICIO CONTRA INCENDIO**

Un garaje o playa de estacionamiento debe satisfacer lo dispuesto en las normas de seguridad contra incendio del Código de Edificación y además contará con matafuegos del tipo 2A y 6B y baldes de arena en la cantidad estipulada en el siguiente cuadro:

<b>N° de vehículos</b>	<b>Matafuegos</b>	<b>Baldes con arena</b>	<b>carros extinguidores</b>	<b>5lts</b>	<b>10lts</b>
<b>HASTA 1</b>	<b>1</b>	-	-		
<b>HASTA 2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	-		
<b>DE 3 HASTA 5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	-		
<b>DE 6 HASTA 10</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	-		
<b>DE 11 HASTA 20</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	-		
<b>DE 21 HASTA 30</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	-		
<b>DE 31 HASTA 40</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	-		
<b>DE 41 HASTA 50</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	-		
<b>DE 51 HASTA 75</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>1 DE 25 LTS.-</b>		
<b>DE 76 HASTA 100</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>1 DE 50 LTS O 1 DE 25 LTS p/PLANTA</b>		
<b>DE 100 HASTA 150</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>1 DE 50 LTS POR PLANTA</b>		
<b>MAS DE 150</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>1 DE 100 LTS POR PLANTA</b>		

---

Los matafuegos cumplirán lo establecido en "Potencial Extintor" de las normas de seguridad contra incendio.-

Los baldes de arena deben estar pintados en rojo formando baterías de no más de 4 unidades cada una colgando de ganchos o ménsulas, sin trabas, en lugares fácilmente accesible.-

## **CAPITULO II NORMAS PARTICULARES PARA EDIFICIOS DE COCHERAS**

ARTICULO 10º): Los edificios destinados parcial o totalmente a cocheras, deberán cumplir además de las normas generales con las que se indican en los artículos siguientes.-

### ARTICULO 11º): **ACCESOS, CIRCULACIONES Y SALIDAS DE PERSONAS**

1- En caso de superponerse un medio exigido de salida de peatones con el de entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. cuando se trate de una sola unidad de viviendas no es obligatorio diferenciar los pasos con vereda sobre elevada. De lo contrario habrá un elemento divisorio de no menos de 50 cm de alto que separe la circulación peatonal de la vehicular y el local PALIER o HALL de entrada estará cerrado de manera de ser un local independiente de la entrada única.-

Si la salida corresponde solamente al uso de cochera debe existir una acera sobre elevada 0,12 metros como mínimo de 0,60 metros de ancho para peatones, si no existiera otra entrada independiente.-

2- Todo punto de un piso de garaje distará no más de 40,00 metros de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.-

3- Habrá por lo menos una escalera continua con pasamanos que constituya "caja de escalera" que comunique al nivel que sirva como medio de salida general o pública. La escalera tendrá un ancho mínimo de 1,10 m, huella no inferior a 0,23 metros y alzada máxima 0,20 metros junto al limón interior el escalón tendrá un ancho no inferior a 0,12 metros.-

La inclusión de ascensores para público no excluye la obligación de colocar escalera.-

4- Medio de salida complementario: un edificio de cocheras, de pisos con superficies de piso superior a 500 metros cuadrados, debe tener un medio complementario de salida, ubicado en zona opuesta al principal. Esta salida puede consistir en una escalera de 0,70 metros de ancho y características de escalera secundaria. No se requerirá este medio complementario de salida cuando la "Caja de escalera" tenga su ubicación en lugar opuesto a la rampa y la misma cuente con vereda perimetral de 0,60 metros de ancho mínimo.-

5- Garajes en subsuelos: Los garajes ubicados en subsuelos deben tener por lo menos un acceso con rampa directa al exterior, o con desembarco directo a la salida cuando el sistema de enlaces verticales sea por medios mecánicos, con una plataforma horizontal de 6 metros a partir de la línea de edificación.-

6- Factor de ocupación: a los efectos de realizar el cálculo de los anchos de accesos circunvalaciones horizontales, verticales y superficie de cabina de ascensores, se establece un factor de ocupación de 20 metros cuadrados por persona.-

#### **ARTICULO 12º): CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.-**

1- Los edificios destinados total o parcial-mente a garajes deberán proyectarse, de forma tal que la distribución y situación de los soportes no transmitan vibraciones a los edificios contiguos, Todos los elementos que constituyen la estructura deberán ser resistentes al fuego; si la estructura es metálica deberá protegerse con materiales adecuados al ataque del fuego. Sólo pueden dejarse elementos metálicos a descubierto en la cubierta de techos.-

2- Los muros que aíslan los garajes no tendrán ningún hueco a patios de las casas vecinas ni comunicación con dichos inmuebles.-

3- El piso de los locales será antideslizante e inalterable a los hidrocarburos y con pendiente de un 2% hacia los desagües que se proyectarán en números suficiente para un buen funcionamiento. Se evitarán los escurrimientos y filtraciones a los pisos inferiores.-

4- Los paramentos internos de las cocheras serán revocados y contarán con revestimientos impermeables al agua, hidrocarburos, gases y aceite, de superficie lisa y resistente hasta una altura de 1,20 metros medida sobre el respectivo solado.

Los techos de separación con otros usos deben ser impermeables a los vapores de hidrocarburos y gases de combustión.-

5- Las fachadas de un garaje pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior. Las puertas de acceso no deberán rebasar la línea municipal.-

6- Altura: La altura mínima desde el piso hasta la viga más baja será de 2,20 metros y en ningún caso el cielorraso podrá encontrarse a menos de 2,50 metros del suelo. cuando se trate de "garaje de guarda mecanizada" la altura libre mínima de las plataformas podrá ser de 2,00 metros.-

El "lugar de estacionamiento" puede en los apoyos de la estructura del techo o entrepiso, tener contra los bordes 2,00 metros de altura con cartelas de pendientes mínima de 15 respecto de la horizontal.-

7- Iluminación: el lugar de estacionamiento y los sitios destinados a la circulación de vehículos no requieren iluminación natural. La iluminación artificial será eléctrica de acuerdo con lo dispuesto en el CAPITULO I, artículo 9º) de la presente Ordenanza.-

8- Ventilación: Los garajes deberán estar convenientemente ventilados sin afectar con sus emanaciones los locales adyacentes. Se impedirá la existencia de espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor de 1/10.000.-

Si el edificio está destinado exclusivamente a guarda de coches se deberá proveer abundante ventilación a espacio urbano y/o patio interior.-

Si el garaje está en edificio mixto, su ventilación no podrá hacerse al patio al cual ventilen locales afectados a otros usos. Se permite que ventilen al mismo espacio cuando éste conforme el espacio Urbano libre de centro de manzana según lo define el Código Urbano, o vía pública.-

Los garajes con capacidad hasta cuatro vehículos contarán con ventilación como se establece en ventilación de garajes por conducto en el código de Edificación.-

Los garajes con capacidad mayor a cuatro vehículos tendrán que ventilar a patio reglamentario o espacio urbano.-

El Area mínima de ventilación se calcula por la formula  $\frac{A}{X}$

X

Donde A= Area útil del local destinado a garaje.-

X= 24 cuando se trate de patio interior.-

= 36 cuando de a la vía pública o, espacio urbano de centro de manzana.-

La ventilación natural puede ser reemplazada por una mecánica que produzca cuatro renovaciones horarias.-

Cuando el garaje está ubicado en subsuelos, la ventilación mecánica será de inyección y extracción simultánea de aire.-

Cuando la magnitud o la característica del estacionamiento lo justifiquen, la Dirección de Obras Particulares, podrá exigir la colocación de detectores automáticos de gases y el accionamiento de los medios mecánico a través de ellos.-

#### **ARTICULO 13°): SERVICIOS SANITARIOS**

Para el cálculo de sanitarios para el personal, se establece un empleado cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de cocheras, destinado exclusivamente a estacionamiento, sin computar circulaciones, La Cantidad de sanitarios se calculará de acuerdo con lo establecido para edificios o locales comerciales o industriales en el Código de Edificación, cuando el garaje tenga más de 500 m<sup>2</sup> por cada 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de lugar de estacionamiento, habrá como mínimo un inodoro y un lavabo para cada sexo destinados al público.-

Quedan eximidos de contar con servicio de salubridad para público los garajes que sean uso complementario de vivienda u otra actividad y que estén ubicados en el mismo predio en que se desarrolla el uso principal del cual dependen.-

#### **ARTICULO 14°): ANEXOS**

1- Como anexos a garajes, podrá haber instalaciones de lavado, engrase, carga de acumuladores, talleres de pequeñas reparaciones, surtidores de carburantes siempre que las disposiciones sobre uso de la zona en que está ubicado el predio lo permitan.-

Estas instalaciones, si están limitadas al servicio de los vehículos que se guardan en dicho garaje y no trascienda a la vía pública ni tenga acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio, cumplirán las prescripciones que se indican a continuación, caso contrario serán independientes del garaje y cumplirán las normas establecidas para cada caso uso en particular.-

2- Lavado y engrase: las instalaciones de lavado y engrase podrán emplazarse dentro del garaje, siempre que estén separadas de éste por muros de altura no inferior a 2,00 metros con paramentos lisos e impermeables.-

3- Carga de acumuladores: Las instalaciones de carga de acumuladores, se dispondrán en locales aislados del garaje. La separación se realizará mediante muros y con abundante ventilación, no permitiéndose la ejecución de locales estancos.-

4- Talleres de pequeñas reparaciones: se aislarán del garaje como el local de carga de acumuladores y no podrán superar el 10% de la superficie destinada a cocheras.-

5- Surtidores para carburantes: sólo se permitirán a 3,00 metros de la Línea Municipal y fuera del recinto destinado a la guarda de vehículos. Además cumplirán con todos los requisitos exigidos para las estaciones de servicios.-

#### **ARTICULO 15º): PORTONES AUTOMATICOS**

1- AUTORIZASE la colocación de portones automáticos para cocheras, los que se ajustarán a las condiciones que se indican a continuación, excepto para los accionados a control remoto las características constructivas, a y b del punto 3.-

2- Deberá existir un espacio de largo mínimo 4,00 metros a partir de la línea municipal para el estacionamiento momentáneo del vehículo a fin del accionamiento de la cerradura o para la espera antes de avanzar sobre la calzada.-

#### **3- CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.-**

a) El soporte conteniendo la cerradura para accionar el mecanismo deberá ser de caño de hierro galvanizado de 0,05 m de diámetro interior 1,05 m. de altura sobre el piso y empotrado de 0,30 metros en un dado de hormigón de 0.30 m de lado. Deberá estar pintado en colores llamativos a los efectos de ser fácilmente distinguible.-

b) El conducto sobre el soporte y el mecanismo de accionamiento, debe llevarse bajo el nivel de vereda y podrá ser de P.V.C. rígido o similar o de otro material cuyas características estén en igual o mejores condiciones y de diámetro adecuado a los conductores.-

c) Estos portones deberán ofrecer la seguridad extra de encontrarse equipados con semáforos y chicharra de aviso peatonal que deberá funcionar indefectiblemente al

ponerse en movimiento el portón, dando aviso automáticamente de la salida de vehículos.

d) el portón deberá también funcionar en forma manual para los casos en que se produzca una falla de los dispositivos de automatización o al producirse cortes de energía eléctrica.-

e) el portón, podrá detenerse con la mano sin realizar esfuerzo alguno, tanto en su movimiento ascendente con descendente, caso contrario deberá contar con un mecanismo de seguridad que lo detenga en el caso de cruzarse un elemento en su trayectoria. En su borde inferior deberá llevar una faja de protección de goma o similar como prevención contra accidentes que pudieran ocurrir con personas o vehículos.-

#### **ARTICULO 16°): ESTACIONAMIENTO EN BANDEJAS SUPERPUESTAS:**

1- Cuando se utilice el sistema de bandejas superpuestas, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de los requisitos establecidos en la presente reglamentación.-:

a) el Espacio libre entre bandejas no podrá ser inferior a 1,20 metros.-

b) La superposición de bandejas no superará a 1.00 metros.-

c) La baranda de la bandeja deberá ser de hormigón armado o de materia de características resistentes equivalentes y su altura oscilará entre los 0.80 y 0.90 m, medidos desde el respectivo solado.-

d) A los efectos de evitar el impacto de los vehículos en la baranda, se deberá ejecutar una vereda a 0,12 m de altura, con respecto al solado y de un ancho de 1,00 metro medido desde el filo interior de la referida baranda.-

#### **ARTICULO 17°): ESTACIONAMIENTO DE GUARDA MECANIZADA.**

1- Cuando en un garaje la guarda se hace en plataformas mediante mecanismos que transporten el vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para garajes , lo siguiente:

a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos o unidades locativas de uso independiente.-

b) En cada cuerpo del edificio des-tinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá una "escalera de escape" como medio de salida complementario ubicado en la zona opuesta a la principal con las características establecidas en el artículo 11° punto 4.-

c) La fachada si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior.-

d)En el sitio donde se manibre con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicio de lavado, engrase, carga de carburante y/o depósitos, habrá instalación contra incendio de agua a presión. En el resto del garaje se colocará un matafuego en el mecanismo transportador y junto a la "escalera de escape" de cada plataforma. Además en cada cuerpo del edificio habrá una cañería vertical de diámetro interior mínimo de 45 mm., con llave de incendio en cada plataforma. Los extremos

inferiores de éstas cañerías se unirán y prolongarán hasta la línea municipal en la forma establecida en la Prevención E6 de las normas de seguridad contra incendio.-

Si se autoriza la conexión directa de la instalación contra incendio a la red, habrá una válvula de retención que impida la vuelta del agua a la red del servicio público.-

e) Deberá contar con un espacio para espera o desembarco de largo mínimo 6,00 metros a partir de la línea municipal si el elevador estuviera próximo a ésta.

### **ARTICULO 18º): PREVENCIONES COMPLEMENTARIAS CONTRA INCENDIO EN GARAJES.-**

#### **1- Exigencias de garaje ubicado en sótano.-**

Un garaje o parte de él ubicado en primer sótano de superficie mayor de 150 metros cuadrados cumplirá además la Prevención E1. Para mayor cantidad de sótanos habrá, para los debajo del primero, un sistema de rociadores automáticos.-

#### **2- Comunicación interna de un garaje con otros usos.-**

Un garaje puede comunicar en forma directa o indirecta con otros usos interdependientes o independientes. En estos casos las puertas de comunicación tendrán cierre de doble contacto, automático y tendrán una resistencia al fuego no menor de un rango que el exigido.-

#### **3- Garajes con locales ubicados en pisos altos.-**

Todos los vanos de una cochera, excepto aquellas con capacidad hasta 4 vehículos que den a fachadas con huecos correspondientes a locales ubicados en pisos altos tendrán un tejadillo de 0,60 m de voladizo ubicado entre el dintel y 1,20 metros sobre este último: este tejadillo es sustituible por faldones fijos que pueden estar constituidos por el mismo muro, de 1,00 metro medido hacia abajo desde el cielorraso o arranque del techo.-

Cuando encima de un garaje haya pisos, con otros usos, el entrepiso será de hormigón armado de 0.08 m de espesor neto mínimo para una capacidad de hasta 4 vehículos. Los de capacidad mayor hasta 500,00 metros cuadrados de "superficie de piso" de cochera, dicho espesor mínimo será de 0,12 m. y más de 500,00 m2 el espesor será de 0,15 metros.-

#### **4- Muros perimetrales.-**

Salvo demostración en contrario mediante cálculo de resistencia al fuego, los espesores de los elementos divisorios serán los siguientes:

Si la superficie cubierta encerrada por un local único de una unidad de uso diferenciado del mismo edificio excede de 60,00 metros cuadrados, los muros

perimetrales serán de 0,30 metros de espesor mínimo en albañilería de ladrillos macizos u hormigón armado de 0,07 metros de espesor neto.-

Si la superficie cubierta no excede los 60,00 metros cuadrados, los espesores serán de 0,15 metros y 0,07 metros respectivamente.-

Los locales de uso diferenciado dentro de la misma unidad tendrán entre ellos muros separativos de 0,15 metros de espesor en albañilería de ladrillos macizos o de 0,07 metros de hormigón armado.-

Los muros divisorios contiguos a predio lindero serán de 0,30 metros de espesor en albañilería de ladrillos macizos o 0,07 metros de hormigón armado.-

ARTICULO 19º): En los edificios destinados exclusivamente al uso de garaje comercial, en los distritos en donde es permitido, no se computará el factor de ocupación total (FOT) quedando en consecuencia la cantidad máxima de metros cuadrados construibles solamente limitada por las normas de altura, retiros, línea interna de basamentos línea de frente interno y FOS, según corresponda al distrito en que se encuentren.-

### **CAPITULO III : NORMAS PARTICULARES PARA PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO**

#### ARTICULO 20º): **DEFINICION**

Se entiende por playa de estacionamiento, aquellos espacios abiertos destinados a la guarda transitoria de vehículos automotores como explotación comercial, de uso gratuito o de servicio complementario de otro uso principal que requiere o no estacionamiento.-

En las playas de estacionamiento queda prohibida la realización de operaciones de carga y descarga y reparto, la guarda o depósito permanente de automotores.-

#### ARTICULO 21º): **PRESCRIPCIONES CONSTRUCTIVAS.**

1- Una playa de estacionamiento deberá satisfacer lo siguiente:

a) El ancho del predio no podrá ser menor de 10 metros.-

b) El solado deberá estar convenientemente compactado y tratado para que su superficie permita el normal movimiento de los automotores. Los sectores pavimentados, estarán provistos de desagües pluviales reglamentarios y canaleta cubierta con rejas en correspondencia con la línea de edificación y en coincidencia con los accesos vehiculares.-

c) Deberán indicarse y numerarse los espacios destinados a la ubicación de los vehículos.-

d) Los muros separativos con otras unidades de uso independiente, sean o no del mismo edificio, deberán ser lisos, revocados y pintados hasta una altura de 2 metros con colores que no produzcan deslumbramiento o encandilamiento.-

e) Los límites divisorios entre predios deberán estar cerrados con muros de 3 m. de altura mínima de las características indicadas en la condición S2 de las normas de seguridad contra incendio.-

En la línea municipal de edificación y/o en la línea de esquina, se construirá cerca que deberá ser de mampostería u hormigón con una altura mínima de 0,60 metros. También podrá colocarse reja artística en cuyo caso se ejecutará el cordón de protección

reglamentado en el Artículo 7º, siendo obligatorio que el espacio entre la reja y el cordón se pavimente o parquee.-

Las aguas pluviales no deberán desaguar directamente a la vereda sino por medio de conducto a la calzada.-

Los muretes deberán ser tratados en forma tal que presenten sus caras con terminación similar a la que se exige para las fachadas.-

Cuando se instalen portones, los mismos no podrán sobresalir de la línea de edificación siendo el desarrollo del giro de la batiente o su desplazamiento realizado íntegramente en el interior del predio.-

La señalización indicada en el Artículo 3º se deberá colocar en columna adyacente al ingreso de los vehículos.-

## 2- Casilla de control y baño.-

Toda playa de estacionamiento deberá contar con un local para resguardo del personal de control, cuidado y para atención del público y otro destinado al servicio sanitario del personal que trabaja en la playa con las siguientes características.-

a) Las dimensiones interiores de la casilla no podrán ser inferiores a 1,80 metros por 1,80 metros y su altura mínima será de 2,20 metros libres.-

b) Contará la casilla con contrapiso alisado como mínimo y sus paredes interiores estarán pintadas; las paredes exteriores recibirán igual tratamiento que la fachada.-

c) La ventilación será la establecida para los locales habitables.-

d) El local del baño podrá estar anexado a la casilla o en caso contrario deberá conectarse a través de paso cubierto, Los muros exteriores deberán recibir similar tratamiento que los de la casilla.-

e) El baño deberá tener como mínimo 1,00 metro cuadrado y lado mínimo 0,90 metros para albergar inodoro y lavabo.-

f) Las paredes interiores del baño contarán con revestimiento impermeable hasta 1,50 metros de altura y el solado deberá tener igual característica de impermeabilidad.-

g) Contará como mínimo con inodoro y lavabo con servicio de agua fría y desagüe cloacal reglamentario.-

Se deberá colocar una rejilla para el escurrimiento del agua del lavabo del local y un surtidor con pico para manguera, este último podrá ubicarse fuera del recinto del baño.-

## 3- Excepción del FOT mínimo.-

Para los predios destinados a playa de estacionamiento no le será aplicable el factor de ocupación mínimo, siempre y cuando se destine la parcela a ese uso exclusivo y la construcción situada en la misma para ese fin no supere en metros cuadrados el 5% de la superficie del lote. En estas podrán desarrollarse actividades complementarias del uso estacionamiento, siempre que estén comprendidas dentro de la superficie máxima antedicha y además estén permitidas en el distrito.-

## 4- NORMA PARTICULAR PARA DISTRITOS C1 Y C2.-

Se podrá ocupar con la playa de estacionamiento comercial toda la parcela debiendo respetar los porcentajes destinados a terreno absorbente sin pavimentar. En el

sector comprendido entre la línea interna de basamento y el fondo del lote la autorización al uso será provisoria pudiendo ejecutarse cubierta de techo sólo de tipo desmontable y de altura máxima 3,30 metros medidos desde la cota oficial de la parcela. Esta ocupación deberá retirarse cuando el Municipio lo solicite.-

5- Estacionamiento de motos.

Toda playa de estacionamiento deberá contar con espacio para el estacionamiento de motos, con una capacidad mínima equivalente al 20% de la cantidad prevista de vehículos automotores.-

El espacio para cada unidad deberá ser de 1,50 m. por 1,00 mts.-

**6- REQUISITOS COMPLEMENTARIOS.-**

En lugar bien visible deberá exhibirse la tarifa, y el horario en el caso de playas que están explotadas comercialmente y el plano de la distribución de los estacionamientos y circulaciones internas aprobadas en todos los casos.-

7- Playas de estacionamiento privadas.-

Las playas de estacionamiento privadas, las anexas a hoteles y otros usos para la guarda de vehículos exclusivamente de pasajeros y clientes, sin cargo para los mismos, deberán cumplir con los requisitos para las playas de estacionamiento, excepto lo establecido sobre casilla de control y baño. Las playas anexas a hoteles y las privadas, gratuitas y no previstas para clientes o público usuario quedan exceptuadas de la obligación de prever el espacio para estacionamiento de motos.-

ARTICULO 22º): **DEROGASE** lo dispuesto en el Código de Edificación sobre el tema y toda norma que se oponga a la presente Ordenanza.-

ARTICULO 23º): **COMUNIQUESE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-**

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, A LOS QUINCE (15) DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO. (Expte 026-C-93)-**